



## 2. GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

---

19. Jahrhundert → Eigentumsverhältnisse aller Grundbesitzer erhoben und  
Einteilung in Katastralgemeinden

Aufzeichnungen → Grundlage zur Einführung des Einheitswertes

### 2.1. Grundbuch

---

- ☐ liegt beim jeweiligen Bezirksgericht auf
- ☐ ist für jedermann einsichtig
- ☐ gibt Auskunft über die erfassten Liegenschaften
- ☐ heute mittels EDV in einer Datenbank geführt
- ☐ gelöschte Eintragungen in eigenem Verzeichnis erfasst



## 2.1.1. Liegenschaft

### ① Merke

Liegenschaft = alle Grundstücke  
unter der **gleichen Einlagezahl** im Grundbuch  
mit und ohne Gebäude  
gehören einem oder mehreren Eigentümern

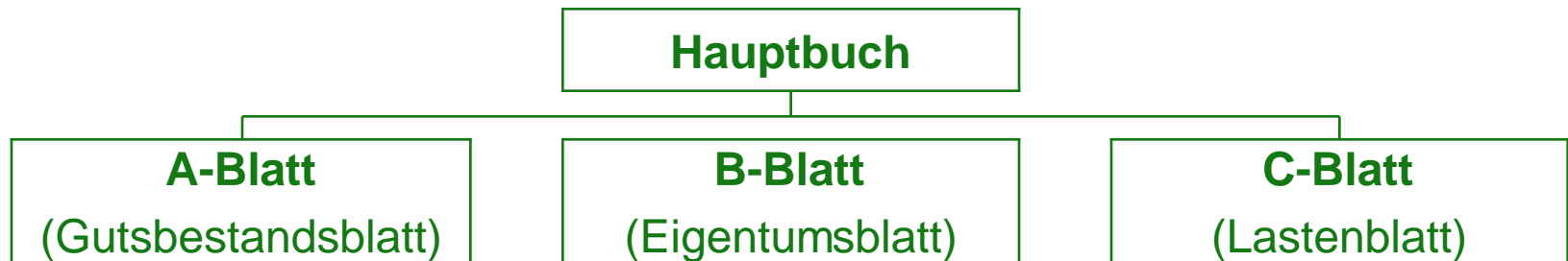
## 2.1.2. Das Grundbuch ist gegliedert in

- ☐ das Hauptbuch und
- ☐ die Hilfsverzeichnisse (**Urkundensammlung**,  
Grundstücks-, Anschriften-, Personenverzeichnis,  
Löschungsverzeichnis)



## a. Teile des Hauptbuches

---



## b. Welche Informationen enthalten Hauptbuch und Hilfsverzeichnisse?

---

### 1. Kopf

---

- ☐ Nummer und Name der Katastralgemeinde
- ☐ Einlagezahl der Liegenschaft
- ☐ Name des Bezirksgerichtes
- ☐ Abfragedatum



- Letzte Tagebuchzahl (Auskunft über die letzte Eintragung)
- (vorläufige) Plombe (= Hinweis auf einen noch offenen Antrag ⇒ Stand des Grundbuches wird sich wahrscheinlich ändern)
- Name der Liegenschaft

## 2. A1 – Blatt (1. Teil des Gutsbestandsblattes)

enthält alle Grundstücke einer Liegenschaft mit folgenden Angaben

- *GST-Nr.* ..... *Grundstücksnummer*
- *BA* ..... *Benutzungsart*
- *Fläche* ..... *Größe der Liegenschaft in m<sup>2</sup>*
- *GST-Adresse* ..... *Grundstücksadresse*



### 3. A2-Blatt (2. Teil des Gutsbestandsblattes)

- enthält alle **Rechte** (z.B. *Durchfahrtsrechte durch fremde Liegenschaften, Weiderechte auf fremden Liegenschaften*)
- und alle **öffentlichen Lasten**, die mit der Liegenschaft verbunden sind
- sowie die **Veränderungen am Grundbuchkörper** (z.B. Zu- und Abschreibungen nach einem Grundzusammenlegungsverfahren)

### 4. B-Blatt (Eigentumsblatt)

enthält **Name und Anschrift des Eigentümers** bzw. **der Miteigentümer** und gibt Auskunft über

- die Höhe der Eigentumsanteile  
*z.B.: 1/2, 1/3, 1/7 usw.*
- und die Art sowie das Datum des Eigentumserwerbs  
*z.B. Erbschaft, Schenkung, Kauf*



## 5. C-Blatt (*Lastenblatt*)

---

- enthält alle Belastungen, die auf der Liegenschaft ruhen  
*z.B.: fremde Rechte, Hypotheken, Erbteilsforderungen, Vorkaufsrechte, Belastungsrechte usw.*

### ① **Merke**

Im C-Blatt scheinen die Forderungen in der Reihenfolge ihrer Entstehung auf. Die Befriedigung der eingetragenen Forderungen erfolgt in der **Reihenfolge ihrer Entstehung** (⇒ Ältere vor Jüngeren!).

Ausnahmen: **Vorrang** (nur mit Zustimmung des ‚Berechtigten!)



## 2.1.3. Mögliche Rechte und Pflichten

---

### a. Die wichtigsten Rechte (A2-Blatt)

- ☐ Recht des Gehens und/oder Fahrens über ein benachbartes Grundstück = WEGERECHT
- ☐ Recht der Wasserentnahme, Wasserleitung, Quelfassung, ... an einem nicht zur Liegenschaft gehörenden Grundstück = WASSERRECHT
- ☐ Recht der Beweidung eines nicht zur Liegenschaft gehörigen Grundstückes = WEIDERECHT
- ☐ Wohnungseigentum
- ☐ Holzbringungsrecht
- ☐ Fruchtgenussrecht
- ☐ Gebrauchsrecht
- ☐ Fischereirecht



## b. Die wichtigsten Pflichten

---

### Öffentlichrechtliche Beschränkungen (A2-Blatt)

- ☐ Anschlusspflichten (Abwasser- oder Wasserleitungsnetz)
- ☐ Immissionsverbote

### Privatrechtliche Verpflichtungen (C-Blatt)

- ☐ Rechte anderer Grundstücke oder Liegenschaften an meinem Grundstück oder meiner Liegenschaft
- ☐ Pfandrecht z.B. für eine Bank
- ☐ Wohnrecht für eine andere Person
- ☐ Belastungs- und Veräußerungsverbot
- ☐ Vor- und Wiederkaufsrecht





## 2.1.4. Eintragungen ins Grundbuch

---

- ☐ Einverleibung
- ☐ Vormerkung
- ☐ Anmerkung

### a. Einverleibung

---

- ☐ unbedingter Rechtserwerb oder Rechtsverlust
- ☐ an keine Bedingungen geknüpft

Bsp.: Eigentumsrecht geht auf Grund eines Testamentes ohne Bedingungen vom Vater auf den Sohn über

### b. Vormerkung

---

- ☐ bedingter Rechtserwerb oder Rechtsverlust
- ☐ Erfüllung bestimmter Bedingungen notwendig

Bsp.: Eigentumsrecht geht vom Vater Kraft einer Schenkung an den Sohn über, wenn er das 18. Lebensjahr vollendet hat



## **c. Anmerkung**

---

⇒ ersichtlich machen gewisser Umstände

Bsp.: Anmerkung der Rangordnung

Anmerkung einer Zwangsversteigerung

Anmerkung der Konkurseröffnung

## **2.1.5. Einsichtnahme ins Grundbuch**

---

das Grundbuch ist öffentlich, d.h. jedermann kann ins Grundbuch Einsicht nehmen

### **a. Voraussetzung**

---

begründetes Interesse (z.B. Kaufinteresse)



## b. Wozu?

---

um sich Rechtssicherheit zu verschaffen

Bsp.: Eigentumserwerb an Grund und Boden: Käufer sollte sich vergewissern, ob die als Verkäufer auftretende Person auch rechtmäßiger Eigentümer ist.

## c. Wie?

---

- ☐ Grundbuchsamt – Bezirksgericht
  - ☐ mündliche Auskunft
  - ☐ Einsicht in Bildschirmkopien oder Abschriften beim zuständigen Bezirksgericht
  - ☐ Anforderung einer Abschrift (EDV-Ausdruck)
- ☐ Internet (nur Hauptbuch; Urkundensammlung ist nur am jeweiligen Bezirksgericht einsehbar)



## 2.2. Kataster = Basis für das Grundbuch

---

- ☐ öffentliche Einrichtung
- ☐ ersichtlich machen bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse (z.B. Lage, Fläche, Nutzung)
- ☐ vom Vermessungsamt geführt

### 2.2.1. Besteht aus

---

- ☐ Koordinatenverzeichnis (Lagebestimmung der Festpunkte und Grundstücksgrenzen)
- ☐ Plänen und Luftbildern
- ☐ Katastralmappe (zeichnerische Darstellung der Grundstücke)
- ☐ Grundstücksverzeichnis (enthält Grundstücksnummer, Benützungsart oder Benützungsabschnitte [z.B. *Baufläche, Garten etc.*] und das Flächenausmaß jedes Grundstückes)



## 2.2.2. Wir unterscheiden

---

- Grundkataster
- Grenzkataster (DKM): enthält rechtsverbindliche Grenzen

## 2.2.3. Grenzkataster - Digitale Katastermappe (DKM)

- stellt Grundstücke in digitaler Form dar (= Lageplan)
- genauere Ermittlung der Grundstücksgrenzen und der Flächen möglich

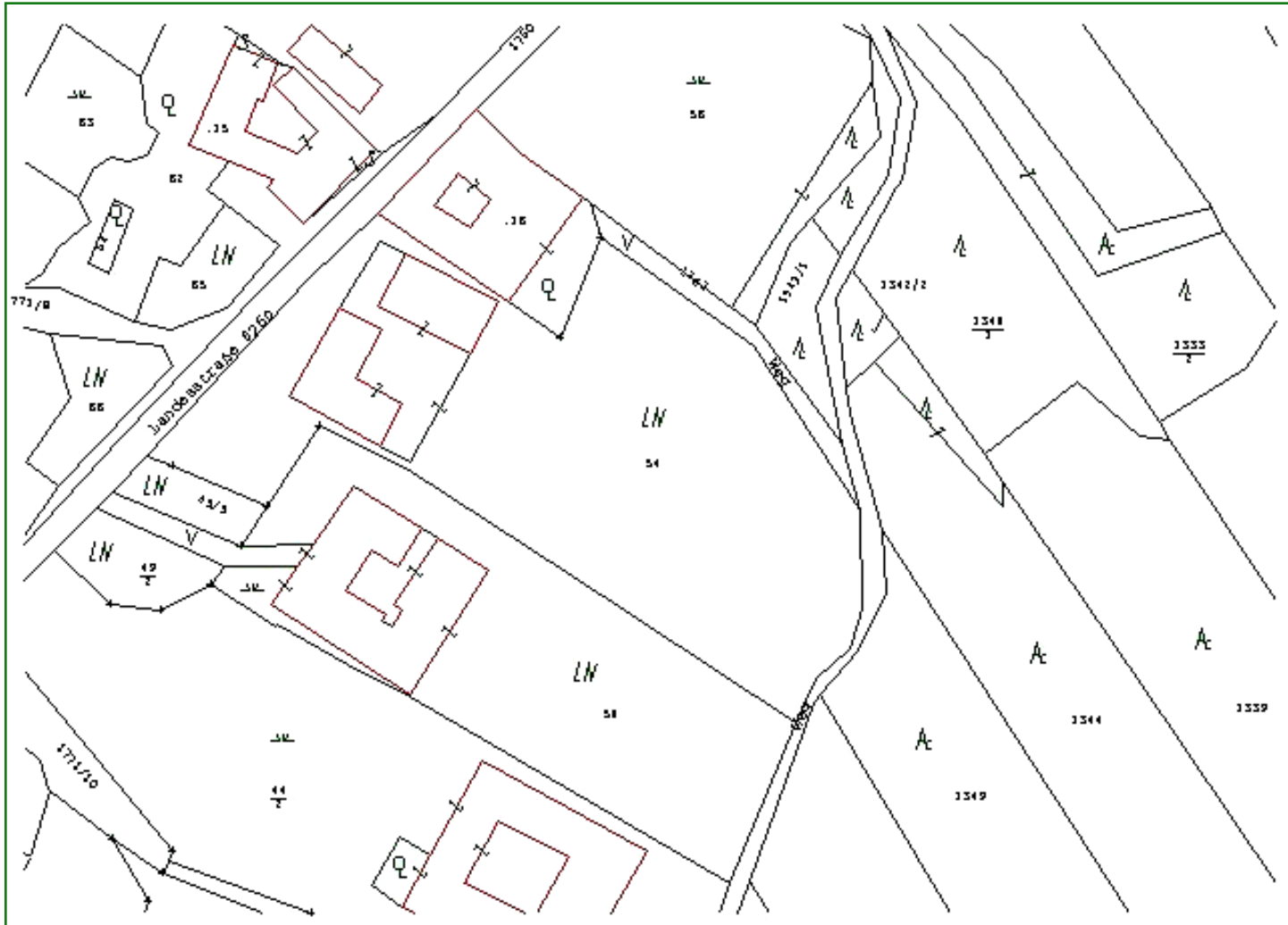
### Ein Lageplan gibt Auskunft über

---

- die Benutzungsart  
z.B. landwirtschaftlich genutzt, Garten, Baufläche, Wald usw.
- das Flächenausmaß in m<sup>2</sup> und
- die Anschrift des Grundstückbesitzers

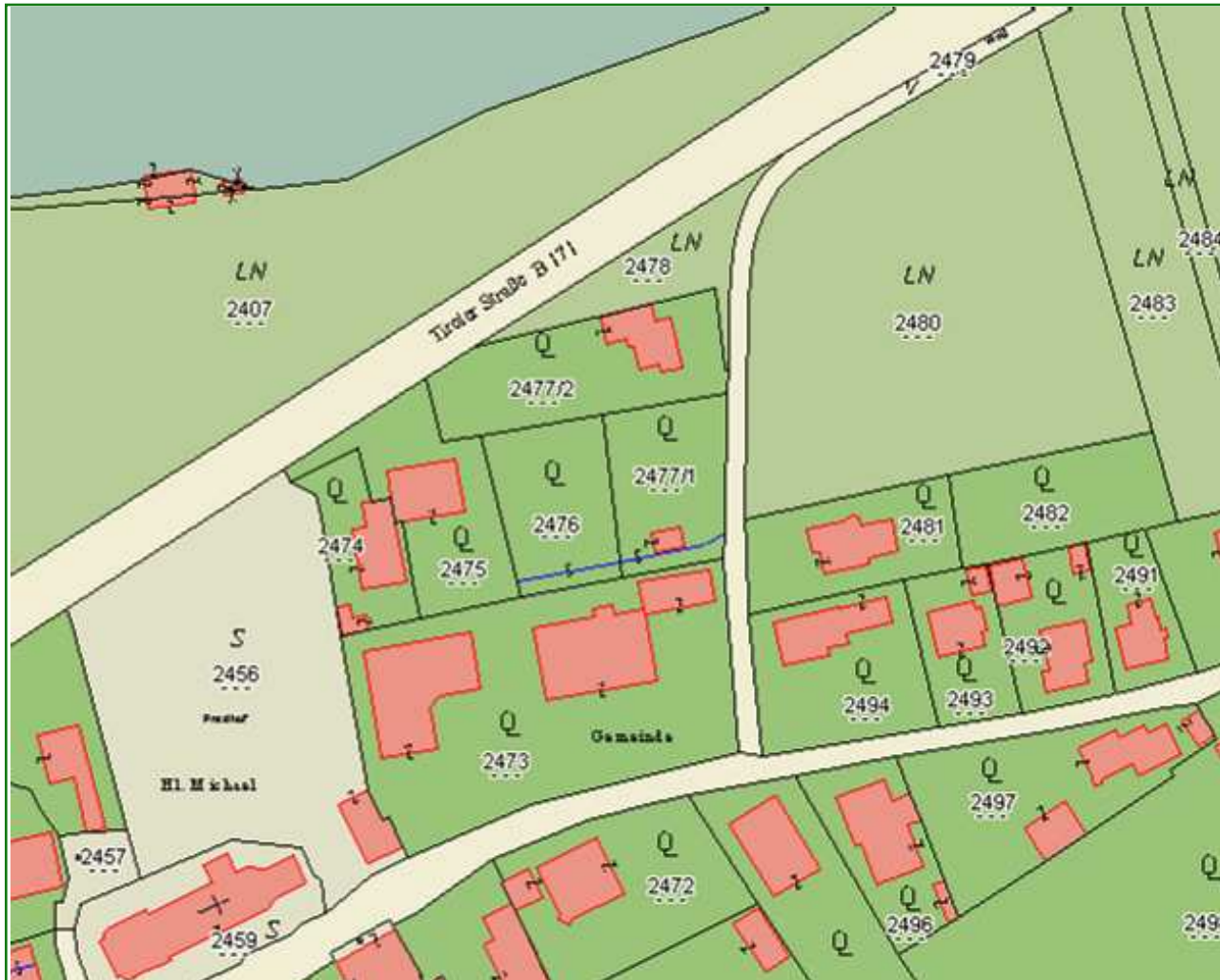


## Beispiel für einen Grundkatasterauszug





## Auszug aus der DKM





## 2.3. Interessante Internetadressen

---

### 2.3.1. Grundbuch

---

#### *Allgemeine Informationen*

---

[www.help.gv.at](http://www.help.gv.at)

[http://www.meingrundstueck.at/Mein\\_Grundstueck/Grundbuch/grundbuch.html](http://www.meingrundstueck.at/Mein_Grundstueck/Grundbuch/grundbuch.html)

#### *Abfragen über Internet*

---

<http://www.jusline-pro.at/grundbuch.html>

<http://www.grundbuch.at/>

<http://www.bmj.gv.at/grundbuch/index.php?nav=89>

<http://www.bundesdienste.at/>

### 2.3.2. Kataster

---

<http://gis1.tirol.gv.at/scripts/esrimap.dll?Name=dkm2&Cmd=Start>